

J. T. A. ApS
Wegeners Have 15, 4300 Holbæk

CVR-nr. 25 25 59 33

Årsrapport

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2021.

Jørgen T. Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for J. T. A. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 17. december 2021

Direktion

Jørgen T. Andersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i J. T. A. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J. T. A. ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 17. december 2021

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet

J. T. A. ApS
Wegeners Have 15
4300 Holbæk

CVR-nr.: 25 25 59 33
Stiftet: 13. marts 2000
Hjemsted: Holbæk
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
22. regnskabsår

Direktion

Jørgen T. Andersen, direktør

Revisor

KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i drift af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 1.003 t.kr. mod 1.057 t.kr. sidste år.

Årets resultat efter skat udgør 1.026 t.kr. mod 646 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 16.296 t.kr. mod 15.507 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 789 t.kr. Stigningen i balancesummen skyldes væsentligst stigning i likvide beholdninger.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 5.175 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 31,8 % af de samlede aktiver på 16.296 t.kr., hvilket er en stigning på 5,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Lejeindtægter	1.002.758	1.056.985
Andre driftsindtægter	25.890	128.732
Andre eksterne omkostninger	-454.537	-495.284
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-221.899	-103.856
Bruttoresultat	352.212	586.577
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.499	-51.622
Resultat før finansielle poster	341.713	534.955
Finansielle indtægter	1.061.496	454.439
Finansielle omkostninger	-155.117	-160.431
Resultat før skat	1.248.092	828.963
Skat af årets resultat	-221.771	-183.217
Årets resultat	1.026.321	645.746
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.026.321	645.746
Disponeret i alt	1.026.321	645.746

Balance 30. september

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>9.800.000</u>	<u>10.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.800.000</u>	<u>10.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.800.000</u>	<u>10.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	19.111	20.368
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.865</u>	<u>6.865</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>25.976</u>	<u>27.233</u>
	Værdipapirer	<u>3.454.422</u>	<u>4.086.055</u>
	Værdipapirer i alt	<u>3.454.422</u>	<u>4.086.055</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.015.966</u>	<u>893.276</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.496.364</u>	<u>5.006.564</u>
	Aktiver i alt	<u>16.296.364</u>	<u>15.506.564</u>

Balance 30. september

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	5.050.450	4.024.129
	Egenkapital i alt	<u>5.175.450</u>	<u>4.149.129</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.209.806	988.035
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.209.806</u>	<u>988.035</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.378.198	5.701.510
3	Anden gæld	4.128.063	4.179.539
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.506.261</u>	<u>9.881.049</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	102.000	101.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.000	40.000
	Anden gæld	268.847	347.351
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>404.847</u>	<u>488.351</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.911.108</u>	<u>10.369.400</u>
	 Passiver i alt	 <u>16.296.364</u>	 <u>15.506.564</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	3.378.383	3.503.383
Årets overførte resultat	0	645.746	645.746
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	4.024.129	4.149.129
Årets overførte resultat	0	1.026.321	1.026.321
	125.000	5.050.450	5.175.450

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	7.359.268	7.359.268
Afgang i årets løb	<u>-650.938</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>6.708.330</u>	<u>7.359.268</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	3.140.732	3.140.732
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-49.062</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. september	<u>3.091.670</u>	<u>3.140.732</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>9.800.000</u>	<u>10.500.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år, hvor markedsværdien er fastsat ud fra et afkast på 9,25 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
8,5	10.800.000	9.800.000	1.000.000
9,5	9.700.000	9.800.000	-100.000

3. Anden gæld

Der er ikke udarbejdet aftale om afvikling.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.480.198	102.000	5.378.198	4.418.000
Anden gæld	4.128.063	0	4.128.063	0
	9.608.261	102.000	9.506.261	4.418.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.480 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 9.800 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J. T. A. ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet, herunder gager.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver samt mindre nyanskaffelser.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tilæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.